

ÍNDICE SISTEMÁTICO DA MATÉRIA

Capítulo 1 – CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O DIREITO DE PROPRIEDADE

1. O direito de propriedade	17
2. O domínio	18
3. O condomínio	18
4. A posse	22
5. O solo e as riquezas naturais	23
6. O espaço aéreo	24
7. Posição atual do direito de propriedade	25

Capítulo 2 – O DIREITO DE CONSTRUIR E SEUS LIMITES

1. O fundamento do direito de construir	28
2. A liberdade de construir	29
3. O conceito de normalidade no direito de construir	30
4. A proteção à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos ..	34
4.1 Segurança	35
4.2 Sossego	37
4.3 Saúde	39
5. A proteção ao bem-estar social	40
6. A construção de habitações populares	42

Capítulo 3 – RESTRIÇÕES DE VIZINHANÇA AO DIREITO DE CONSTRUIR

1. Generalidades	45
1.1 Vizinhança	46
1.2 Restrição de vizinhança	46
1.3 Relatório de Impacto de Vizinhança	49
2. Restrições legais de vizinhança	49
2.1 Limites entre prédios	49
2.2 Distância entre construções	51
2.3 Tapumes divisórios: muros e cercas	52
2.3.1 Tapume	53
2.3.2 Muro divisório	55
2.3.3 Cerca divisória	56

2.4	Paredes divisórias	56
2.4.1	Paredes translúcidas	59
2.5	Invasão de área vizinha. Beiral. Janela. Eirado. Terraço. Varanda. Abertura para luz	59
2.5.1	Invasão de área	60
2.5.2	Beiral	61
2.5.3	Janela, eirado, terraço, varanda	61
2.5.4	Abertura para luz: frestas, seteiras, óculos	62
2.6	Armários embutidos. Aparelhos térmicos e higiênicos. Substâncias corrosivas	63
2.7	Árvores limítrofes	65
2.8	Águas pluviais, correntes e subterrâneas	66
2.9	Estrebarias e outras construções prejudiciais à vizinhança	72
2.10	Entrada em prédio vizinho para construções, reparações e limpeza	73
2.11	Passagem forçada	75
2.12	Restrições especiais de condomínio de apartamentos ...	76
3.	Restrições convencionais de vizinhança	78
3.1	Restrições individuais	78
3.2	Restrições gerais	79
4.	Construções em desacordo com as restrições de vizinhança .	81
4.1	Demolição	81
4.2	Indenização	82
4.3	Ações cabíveis	83

Capítulo 4 – LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS AO DIREITO DE CONSTRUIR

1.	Generalidades	84
1.1	Conceito de limitação administrativa	85
1.2	Natureza jurídica das limitações administrativas	87
1.3	As limitações administrativas como fonte de direito subjetivo para os vizinhos	89
1.4	O poder de polícia como fundamento das limitações administrativas	95
2.	As principais limitações administrativas	103
2.1	Limitações urbanísticas	103
2.1.1	Natureza das limitações urbanísticas	104
2.1.2	Plano Diretor	110
2.1.3	Regulamentação edilícia	112
2.1.4	Delimitação da zona urbana	115
2.1.5	Traçado urbano	116
2.1.6	Uso e ocupação do solo urbano	121

2.1.7	Zoneamento	123
2.1.8	Loteamento	129
2.1.9	Estética urbana	134
2.2	Limitações de higiene e segurança	137
2.3	Limitações militares	144
3.	Patrimônio histórico e tombamento	
3.1	Patrimônio histórico	145
3.2	Tombamento	146

Capítulo 5 – *SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E DESAPROPRIAÇÃO*

1.	Servidões administrativas	
1.1	Conceito	152
1.2	Instituição	153
1.3	Indenização	154
2.	Desapropriação	155
2.1	Conceito	155
2.2	Características	156
2.3	Requisitos constitucionais	162
2.4	Normas básicas	164
2.5	Casos de desapropriação	165
2.6	Declaração expropriatória	167
2.7	Processo expropriatório	169
2.8	Indenização	172
2.9	Pagamento da indenização	176
2.10	Desvio de finalidade	177
2.11	Retrocessão	178
2.12	Anulação da desapropriação	179
2.13	Desistência da desapropriação	180

Capítulo 6 – *CONTROLE DA CONSTRUÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL*

1.	Controle da construção	
1.1	Considerações gerais	182
1.2	Controle da construção pelo Município	184
1.3	Código de Obras	185
1.4	Aprovação de projeto	186
1.5	Relatório de Impacto de Vizinhança	189
1.6	Alvará	189
1.7	Embargo de obra	193
1.8	Demolição compulsória de obra	195
1.8.1	Demolição de obra licenciada	195
1.8.2	Demolição de obra clandestina	196
1.8.3	Demolição de obra em ruína	197

2. Proteção ambiental	198
2.1 Controle da poluição	200

Capítulo 7 – **CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO E CONTRATOS CONEXOS À CONSTRUÇÃO**

1. Contratos de construção de obra particular	205
1.1 Conceito	205
1.2 Caracteres	205
1.3 Partes contratantes	206
1.4 Execução e inexecução do contrato	207
1.5 Contratos de construção “in specie”	
1.5.1 Contrato de construção por empreitada	209
1.5.2 Contrato de construção por administração	222
2. Contratos de construção de obra pública	225
2.1 Contrato de empreitada	227
2.1.1 Modalidades	228
2.1.2 • Caracteres	229
2.1.3 Riscos da execução	231
2.2 Administração contratada	232
2.3 Regime de tarefa	234
3. Contratos conexos à construção	234
3.1 Contrato de projeto e de fiscalização de obra	235
3.2 Contrato de financiamento de construção	238
3.3 Contrato de trabalho para obra certa	238
3.4 Contrato de incorporação de condomínio	241
3.5 Contrato de gerenciamento	244

Capítulo 8 – **RESPONSABILIDADES DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO**

1. Considerações gerais	245
1.1 Fundamentos da responsabilidade	246
1.2 Fontes de responsabilidade	247
1.3 Causas de isenção de responsabilidade	248
1.4 Responsabilidade civil em geral	250
1.5 Responsabilidade contratual do construtor	252
2. Responsabilidades decorrentes da construção	255
2.1 Responsabilidade pela perfeição da obra	256
2.2 Responsabilidade pela solidez e segurança da obra	257
2.3 Responsabilidade por danos a vizinhos e terceiros	262
2.4 Responsabilidade ético-profissional	270
2.5 Responsabilidades trabalhista e previdenciária	273
2.6 Responsabilidade por fornecimentos	275
2.7 Responsabilidade por tributos	277

2.8	Responsabilidade administrativa	278
2.9	Responsabilidade penal por desabamento	281
2.9.1	Crime de desabamento	283
2.9.2	Contravenção de desabamento	285
2.9.3	Contravenção de perigo de desabamento	287
2.10	Responsabilidade por construção clandestina	288

Capítulo 9 – AÇÕES DE VIZINHANÇA E PERÍCIAS JUDICIAIS .. 292

1.	Ações de vizinhança	293
1.1	Ação de indenização de danos de vizinhança	293
1.2	Ação de nunciação de obra nova	297
1.3	Ação demolitória e caução de dano iminente	300
1.4	Ação de construção e conservação de tapumes divisórios	302
1.5	Ação de travejamento em parede divisória	304
1.6	Ação de passagem forçada	305
1.7	Ação de servidão de água	306
1.8	Ações possessórias	308
1.9	Ações de demarcação e de divisão	310
1.10	Ações de condomínio	313
1.10.1	Venda, locação e administração da coisa comum	314
1.10.2	Venda de quinhão em coisa comum	314
1.10.3	Outras ações de condomínio	315
1.11	Ações de loteamento	316
1.11.1	Impugnação	317
1.11.2	Dúvida	317
1.11.3	Adjudicação compulsória	318
1.12	Pedido cominatório	320
1.12.1	Pelo vizinho	320
1.12.2	Pela Administração	322
1.12.3	Contra a Administração	323
2.	Perícias judiciais	324
2.1	Generalidades	324
2.1.1	Perícia	324
2.1.2	Perito	326
2.1.3	Laudo	328
2.2	Exame judicial	330
2.3	Vistoria judicial	331
2.4	Avaliação judicial	332
2.4.1	Conceito de avaliação	333
2.4.2	Determinação do valor pela avaliação	335
2.4.3	Métodos de avaliação	338
2.4.4	Avaliação de imóveis	341

2.4.5	Fórmulas de avaliação	343
2.4.6	Imóveis rurais	345
2.4.7	Outras avaliações	347

Capítulo 10 – A CONSTRUÇÃO CIVIL E A REGULAMENTAÇÃO PROFISSIONAL

1.	Considerações gerais sobre a construção	
1.1	Origens e evolução da construção	350
1.2	A construção civil	351
1.3	Normas técnicas da construção civil	354
1.4	Normas legais da construção	356
2.	A construção civil como atividade técnico-econômica	358
2.1	O aspecto técnico	359
2.2	O aspecto econômico	361
3.	A regulamentação profissional	
3.1	A formação dos profissionais da construção civil	365
3.2	Antecedentes da regulamentação profissional	367
3.3	O Decreto 23.569/33 e a Lei 5.194/66	368
3.4	O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia	370
3.5	Os Conselhos Regionais	374
3.6	O Código de Ética Profissional	376
4.	Os profissionais da construção civil	377
4.1	Engenheiros	378
4.2	Arquitetos	380
4.3	Agrônomos	382
4.4	Técnicos de nível superior	382
4.5	Técnicos de 2º grau	383
4.6	Encarregados e mestres-de-obras	384

APÊNDICE DE LEGISLAÇÃO*

CONSTITUIÇÃO DE 1988	389
CÓDIGO CIVIL (Disposições referentes ao direito de construir e ao direito de tapagem)	392
LEI 125, DE 3 DE DEZEMBRO DE 1935 (Estabelece regras sobre a construção de edifícios públicos)	395
DECRETO-LEI 25, DE 30 DE NOVEMBRO DE 1937 (Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional)	396
LEI 3.924, DE 26 DE JULHO DE 1961 (Dispõe sobre os monumentos arqueológicos e pré-históricos)	401

* Recomendamos, também a consulta às Normas NBR 5.678/89, sobre “avaliação de imóveis urbanos”; NBR 13.752/96, sobre “perícias de engenharia” e NBR 14.037/98, “Manual de operações, uso e manutenção de edificações: conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação”.

LEI 4.150, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1962 (Institui o regime obrigatório de preparo e observância das normas técnicas nos contratos de obras e compras do serviço público de execução direta concedida, autárquica ou de economia mista, através da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e dá outras providências)	405
LEI 4.591, DE 16 DEZEMBRO DE 1964 (Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias)	406
LEI 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966 (Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências)	424
LEI N. 5.966, DE 11 DE DEZEMBRO DE 1973 (Institui o Sistema Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial)	436
DECRETO-LEI 1.413, DE 14 DE AGOSTO DE 1975 (Dispõe sobre o controle da poluição do meio ambiente provocada por atividades industriais) ..	438
DECRETO 76.389, DE 3 DE OUTUBRO DE 1975 (Dispõe sobre as medidas de prevenção e contenção da poluição industrial de que trata o Decreto-lei 1.413, de 14 de agosto de 1975, e dá outras providências)	439
LEI 6.496, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1977 (Institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" na prestação de serviços de engenharia, de arquitetura e agronomia; autoriza a criação pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA de uma Mútua de Assistência Profissional, e dá outras providências)	441
LEI 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 (Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências)	443
LEI 6.938, DE 31 DE AGOSTO DE 1981 (Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências)	455
LEI 7.347, DE 24 DE JULHO DE 1985 (Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (vetado), e dá outras providências)	460
DECRETO N. 99.274, DE 6 DE JUNHO DE 1990 (Regulamenta a Lei n. 6.902, de 27 de abril de 1981, e a Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõem, respectivamente sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental e sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, e dá outras providências)	463
LEI N. 9.605, DE 12 DE FEVEREIRO DE 1998 (Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências)	471

NORMAS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP ...	473
ADENDO A SER DISTRIBUÍDO COM A NORMA DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA DO IBAPE/SP	487

NORMAS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

NORMA DO IBAPE PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS (1995) 489

RESOLUÇÕES DO CONFEA

RESOLUÇÃO 205, DE 30 DE SETEMBRO DE 1971 (Adota o Código de Ética Profissional) 503

RESOLUÇÃO 209, DE 1ª DE SETEMBRO DE 1972 (Dispõe sobre o registro de pessoas jurídicas estrangeiras) 506

RESOLUÇÃO 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973 (Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia) 508

RESOLUÇÃO 261, DE 22 DE JUNHO DE 1979 (Dispõe sobre o registro de Técnicos de 2ª grau, nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) 512

RESOLUÇÃO 262, DE 28 DE JULHO DE 1979 (Dispõe sobre as atribuições dos Técnicos de 2ª grau, nas áreas da Engenharia, Arquitetura e Agronomia) 515

RESOLUÇÃO 317, DE 31 DE OUTUBRO DE 1986 (Dispõe sobre registro de Acervo Técnico dos profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia e expedição de certidão) 518

RESOLUÇÃO 345, DE 27 DE JULHO DE 1990 (Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia) 519

RESOLUÇÃO 358, DE 31 DE JULHO DE 1991 (Dispõe sobre a inclusão do Técnico em Segurança do Trabalho entre as (áreas de habilitação) constantes da Resolução 262, de 28 de julho de 1979) 520

RESOLUÇÃO 359, DE 31 DE JULHO DE 1991 (Dispõe sobre o exercício profissional, o registro e as atividades do Engenheiro de Segurança do Trabalho, e dá outras providências) 521

RESOLUÇÃO 336, DE 27 OUTUBRO DE 1989 (Dispõe sobre o registro de pessoas jurídicas nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) 523

RESOLUÇÃO 366, DE 8 JULHO 1992 (Relaciona os cargos e funções dos serviços da administração direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, para cujo exercício seja necessário conhecimento técnico específico 526

RESOLUÇÃO 425, DE 18 de dezembro de 1998 (Dispõe sobre a Anotação de Responsabilidade Técnica e dá outras providências) 528

Índice Alfabético-Remissivo 531